# Ideal als WG Großzügig aufgeteilte 4 Zimmer Altbauwohnung ca. 145 m² Nähe Volksoper 1090 Wien

| 3723/2125 | ca. 1900 | 145 m² | 4 |
|---|---|---|---|
| Objektnr. | Baujahr | Wohnfläche | Zimmer |

# Die Immobilie

Zur Vermietung gelangt eine großzügig aufgeteilte Wohnung, nahe der Volksoper. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) des Hauses, bestehend aus vier licht durchflutenden Zimmern, welche über einen großen Vorraum miteinander verbunden sind und Ihnen dadurch reichlich Raum an Möglichkeiten bietet. Zusätzlich steht Ihnen eine voll-ausgestattete Küche zur Verfügung. Die Wohnung ist Ideal als WG geeignet.

Wohnfläche: ca. 145 m²
4 Zimmer
Extra Küche

Raumaufteilung:
- Vorraum (27,68 m²)
- Küche (14,71 m²)
- Zimmer 1 (21,66 m²)
- Zimmer 2 (23,06 m²)
- Zimmer 3 (25,83 m²)
- Zimmer 4 (23,16 m²)
- Bad (04,02 m²)
- WC (02,46 m²)

Objektbeschreibung:
- Baujahr: ca. 1900
- Stockwerk: 2.OG
- Lift: Nein
- Heizung: Gasetagenheizung
- Anzahl Badezimmer: 1
- Küche: Ja
- Verfügbar ab: 1.6.2025
- Anzahl WC: 1
- Eingang : Sicherheitstür

Infrastruktur:
Straßenbahn ( Station Spitalgasse) : 5, 33, 37, 38, 40, 41, 42 - 1 Gehminute entfernt
U-Bahn ( U6 Währinger Straße/Volksoper ) : 6 Gehminuten entfernt
Bus ( 40A Währinger Straße ): 6 Gehminuten

Kostenaufstellung:
Miete: 1.720,- (Netto exkl. MwSt.)
Betriebskosten: 297,36 (Netto exkl. MwSt.)
10% MwSt.: 201,74
Gesamtbelastung: 2.219,10 (Brutto inkl. 10% MwSt.)

Gesamtmiete: 2.219,10
Kaution: 3 BMM 6.600,-
Mietdauer: 3 bis 5 Jahre
Provisionsfrei - keine Provision

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH
Because home is not a place, its a feeling.
www.cyh.at
Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien
Telefon: 43 664 524 95 15
Email: office@cyh.attable
tr
td colspan"4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
/td
/tr
tr
tdMiete /td
td/td
td1720/td
tdzzgl 10% USt./td
/tr
tr
tdBetriebskosten /td
td/td
td297,36/td
tdzzgl 10% USt./td
/tr
tr
tdUmsatzsteuer /td
td/td
td201,74/td
td/td
/tr
tr
td colspan"4"----------/td
/tr
tr
tdGesamtbetrag /td
td/td

td2219,1/td
td/td
/tr
/table
table
tr
td colspan"4"----------/td
/tr
tr
tdHeizwärmebedarf:/td
td168.8 kWh/(m²a)/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdKlasse Heizwärmebedarf:/td
tdE/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td
td2.43/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td
tdD/td
td/td
td/td
/tr
/table

### Flächen

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **145 m²** |
| Zimmer insgesamt | **4** |
| Badezimmer | **1** |
| Separate WCs | **1** |
| Etage | **2** |

### Zustand & Erschließung

| | |
|---|---|
| Baujahr | **ca. 1900** |
| Zustand | **gepflegt** |
| Alter | **Altbau** |

### Sonstiges

| | |
|---|---|
| Immobilie ist verfügbar ab | **30.06.2025** |
| Mindest-Mietdauer (Jahre) | **3.0** |
| maximale Mietdauer (Jahre) | **5.0** |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Heizungsart | **Etagenheizung** |
| Befeuerung | **Gas** |

✓ Kabel/Sat-TV

✓ Klimaanlage

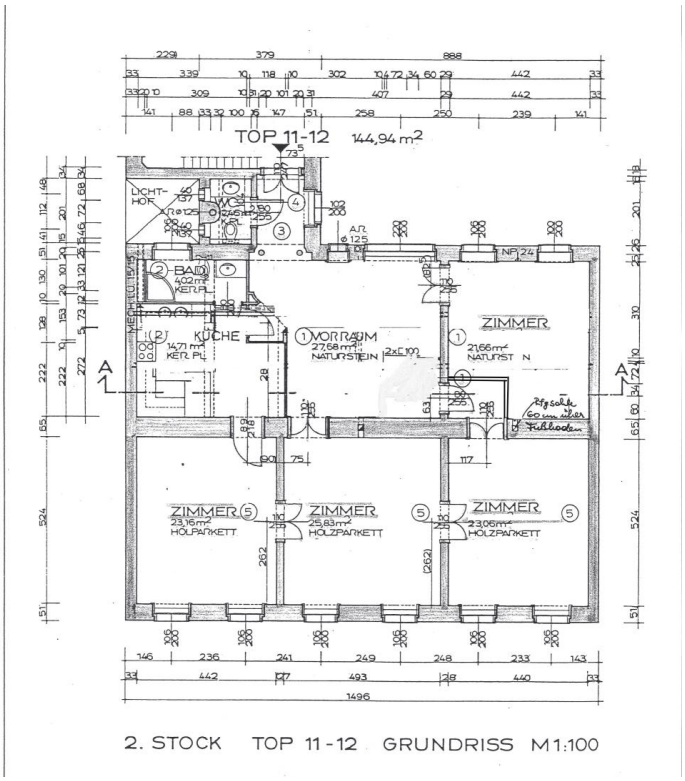
## Preise

| | |
|---|---|
| Gesamtmiete | **2.219,10 €** |
| Gesamtkosten | **2.219,10 €** |
| Kaution | **6.600 €** |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis-Art | **Bedarf** |
| HWB-Wert | **168,00 kWh/(m²*a)** |
| HWB-Klasse | **E** |
| fGEE-Wert | **2,43** |
| fGEE-Klasse | **D** |
| Primärenergieträger | **Gas** |

# Impressionen



**Ideal als WG Großzügig aufgeteilte 4 Zimmer Altbauwohnung ca. 145 m² Nähe Volksoper 1090 Wien**

**Ideal als WG Großzügig aufgeteilte 4 Zimmer Altbauwohnung ca. 145 m² Nähe Volksoper 1090 Wien**

**Ideal als WG Großzügig aufgeteilte 4 Zimmer Altbauwohnung ca. 145 m² Nähe Volksoper 1090 Wien**

**Ideal als WG Großzügig aufgeteilte 4 Zimmer Altbauwohnung ca. 145 m² Nähe Volksoper 1090 Wien**

# Kontakt

Angelo Dzakula

E-Mail **office@cyh.at**
Telefon **+43 1 720 12 92 11**
Mobil **+43 664 524 95 15**
Weitere Informationen **www.cyh.at**

Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**